

張金鶚專欄

政治大學地政系特聘教授

買房是投資還是消費？

我們都清楚買手機、買汽車是消費，其目的是讓自己生活舒適方便；而買股票、買期貨是投資，其目的是要賺錢增加財富。然而買房子是要消費居住還是要投資賺錢？或許很多人認為兩者都要，但何者為重呢？當「買房自住」和「買房投資」發生衝突時，又該如何抉擇？而為什麼買房會產生消費和投資的衝突呢？

買房投資，應是「期待未來」，只要秉持「低買高賣」的原則，就像投資股票，逢低買進，逢高賣出，且盈虧自負，因此房市景氣與房價漲跌就很關鍵，同時區位條件及未來發展也是買房投資需要關心了解的內容。換言之，房市當前及未來的「總體市場大環境」是投資者首要考慮的重點，我將之稱為「市場之

尺」，這可作為買房投資的重要依據。

買房自住，應該「活在當下」，涉及個人主觀的經驗與偏好，家庭成員的工作和就學地點，以及房屋所能提供生活的便利與舒適。因此自住者對房屋本身的隔局與興建品質，社區規模、鄰居組成、公共設施、物業管理、鄰里小環境以及最重要的房價所得與貸款負擔能力都必須充分了解，仔細觀察評估。

消費較投資比重大

換言之，房市當前的「個案市場小環境」是自住者首要考慮的重點，我將之稱為「心中之尺」，這可作為買房消費的重要依據。

雖然房市的總體市場大環境和個案市場小環境會相互影響，但未必是共榮共枯。尤其購

屋消費的心中之尺，還包含個人負擔能力，是個人主觀認定，當然可能會和購屋投資的市場之尺產生衝突。換言之，若我看到心中之尺的好房子，但並非市場之尺的好房子，若我是自住消費者還是可能考慮購買；反之，若我是購屋投資者就可能不用考慮了。

過去我曾長期主持研究政府委託的「住宅需求動向調查」，發現購屋者在回答購屋目的時，消費居住佔了8成，只有不到2成的目的是投資賺錢。當然我們也可以了解在回答消費居住者中，仍有相當比例是消費兼投資目的，只是消費的比重較投資為大。另外，我們也可從台灣家戶的房屋產權結構來看，約有6成的僅擁有1屋，2成的擁有2屋以上，及2成的無殼蝸牛。因此，我們應清楚，買房擁屋自住消費佔了極高的比例。

然而當前房價不斷高漲，建商或仲介業者多強調買房可以投資賺錢，透過市場之尺誘導現在不買就會後悔，讓購屋者期待未來。而購屋者雖以自住為主，通常買屋居住有10年、20年之久，才考慮換屋賣屋，買房自住顯然活在

當下比期待未來重要的多。但若自住者欠缺事先作好功課，建立好自己的心中之尺，購屋很容易受到業者行銷市場之尺的投資誘因而扭曲購屋消費應考慮因素。因此，原本買房消費為主逐漸被買房投資為輔所取代，造成如今房市的「主從易位」現象，這也說明房屋商品化嚴重問題，值得大家重新審視。

讓買房投資失誘因

政府應積極面對買房由消費轉為投資的問題嚴重性，因為買房投資只關心如何炒高房價，獲取利潤；而買房消費在意的是房價所得負擔能力與居住品質，兩者目的不同，彼此可能相互衝突。

如何確保買房消費不受到買房投資所排擠影響？根本之道還是得透過金融及稅賦手段，讓買房投資缺乏誘因，增加買房投資（非自住）的交易與持有成本，同時減少其買房貸款成數、提高其貸款利率，如此回歸買房以消費為主的基本需求，未來房市的合理健全才能逐步落實。